

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Marne, 15

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière, l'aménagement de trois terrasses en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant, ajouter un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités) et supprimer une citerne d'eau de pluie

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :**

du 15/09/2023 au 29/09/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :

- régulariser :
  - la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'annexes au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage, à l'entresol et au 2<sup>ème</sup> étage, dont l'annexe au rez-de-chaussée en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction),
  - l'aménagement de trois terrasses en façade arrière,
  - les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)(éléments patrimoniaux de façade),
  - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
- modifier le nombre et la répartition des logements par l'ajout d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), en dérogation aux art. 4 (hauteur sous plafond), 10 (éclairage naturel) et 11 (vues) du Titre II du RRU et du RCU et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants),
- supprimer une citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mars 1932 en vue de « construire trois annexes »
3. Vu le permis de bâtir du 17 avril 1984 visant à « revêtir la façade de minces plaquettes (collage) - ton blanc »
4. Vu la mise en demeure du 22 septembre 2022 portant sur :
  - la modification de la volumétrie en façade arrière aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
  - la modification du nombre de logements (6 au lieu de 3),
  - l'aménagement de 3 terrasses sur les toitures plates des annexes illicites aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, et 3<sup>ème</sup> étages,
  - la réalisation de transformations structurelles intérieurs,
  - les modifications esthétiques en façade avant ;
5. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
6. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

**VOLUME :**

7. Considérant que, au rez-de-chaussée, une annexe est construite en façade arrière et qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 17) (2,93 m) ;

8. Considérant toutefois que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas le profil des murs mitoyens existants et ne nuit pas à l'ensoleillement ou à la jouissance des parcelles voisines et que, en ce sens, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant que, au 1<sup>er</sup> étage, une annexe est construite en façade arrière, venant combler la partie droite du volume existant tout en restant dans les gabarits autorisables ;
10. Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, sur toute la largeur de la façade arrière, tout en restant dans les gabarits autorisables ;
11. Considérant que, à l'entresol, une annexe est construite en façade arrière ; qu'une terrasse attenante est aménagée à l'arrière de la nouvelle annexe ; que le nouveau volume de l'annexe et sa terrasse vient combler la partie droite du volume existant, tout en restant dans les gabarits autorisables ;
12. Considérant que, au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'entresol en façade arrière et que celle-ci respecte le Code Civil, sans nécessiter de rehausse des murs mitoyens ;
13. Considérant en effet qu'un retrait latérale (3,7 m) à partir du mitoyen de droite (n° 13) est réalisé ; que ce retrait permet d'aménager une toiture végétalisée ;

#### AFFECTATION

14. Vu que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : un logement,
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un logement,
  - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
15. Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en passant de trois à quatre unités (superficie totale de l'immeuble = 290 m<sup>2</sup>) ; que, en situation projetée, l'immeuble est reparti de la manière suivante :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : un logement 2 chambres (+/- 95 m<sup>2</sup>),
  - au 1<sup>er</sup> étage et à d'entresol : un logement 4 chambres (+/- 109 m<sup>2</sup>),
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement de type studio (+/- 79 m<sup>2</sup>),
  - dans les combles : un logement de type studio (+/- 33m<sup>2</sup>) ;

#### TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITE :

16. Considérant que des travaux structurels intérieurs ont été réalisés afin de réorganiser les espaces de vie au sein des logements ;

##### Logement 1 :

17. Considérant que, au rez-de-chaussée, les chambres 1 et 2 ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,30 m au lieu de 2,50 m requis) et qu'elles ne bénéficient pas d'un apport en lumière naturel suffisant (0,79 m<sup>2</sup> au lieu de 1,8 m<sup>2</sup> pour la chambre de 9 m<sup>2</sup> et 1,14 m<sup>2</sup> au lieu de 3 m<sup>2</sup> pour la chambre de 15 m<sup>2</sup>) ;
18. Considérant que ces déficits sont trop importants et que les dérogations ne sont dès lors pas être autorisables ;
19. Considérant de plus que les chambres n'offrent pas de bonnes conditions d'habitabilité en ce que la petite chambre présente une largeur de seulement 1,6 m, étant donné l'aménagement d'un couloir de 6,2 m de long et 0,88 m de large permettant d'accéder au jardin depuis le séjour ; qu'il y a dès lors lieu de considérer que le logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

##### Logement 2 :

20. Considérant que, au 1<sup>er</sup> étage et à l'entresol, la chambre 1 et la chambre 4 ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles ne bénéficient pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (1,59 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup> pour la chambre de 14,1 m<sup>2</sup> et 1,59 m<sup>2</sup> au lieu de 1,94 m<sup>2</sup> pour la chambre de 9,7 m<sup>2</sup>) ;
21. Considérant que la chambre 3 ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,20 m au lieu de 2,50 m requis) ;
22. Considérant que les dérogations sont trop importantes et dès lors pas acceptables ;

##### Logement 3 :

23. Considérant que, au 2<sup>ème</sup> étage, l'aménagement du studio relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est composé d'un séjour avec cuisine et d'une chambre à coucher avec salle de bain, communiquant entre eux par une baie sans porte ; que ces locaux, considérés isolément, ne satisfont pas

aux normes minimales de superficie applicables ; qu'il y a dès lors lieu de considérer que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Logement 4 :

24. Considérant que, dans les combles, le logement de type studio n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne comporte pas de baie verticale permettant une vue directe et horizontale vers l'extérieur et que cela n'est pas acceptable ;
25. Considérant de plus qu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturel suffisant (2,08 m<sup>2</sup> au lieu de 2,3 m<sup>2</sup> pour espace de vie de 27,5 m<sup>2</sup>) ;
26. Considérant que, au vu de ce qui précède, les logements présentent trop de dérogations et densifient exagérément cet immeuble; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ceux-ci et de limiter leur nombre à trois unités afin d'améliorer le respect des normes d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

27. Considérant que la demande prévoit au sous-sol un local vélos et des espaces de rangement privatifs ; que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
28. Considérant cependant que le local vélos déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il n'est pas facilement accessible et qu'il serait souhaitable de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

29. Considérant qu'une surface importante de jardin en pleine terre et plantée est maintenue sur plus de la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins ;

ENVIRONNEMENT :

30. Considérant que la citerne de récupération d'eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
31. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
32. Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage (+/- 17 m<sup>2</sup>) mais qu'aucune précision n'est apportée sur sa composition ;
33. Considérant que cela contribue à une gestion intégrée des eaux de pluies mais que cela ne suffit pas à remplacer la suppression de la citerne et qu'il y a lieu d'y remédier en respectant l'art.35 du Titre I du RCU ;

FAÇADE AVANT :

34. Considérant que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
35. Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la corniche d'origine sont remplacés par du PVC blanc ; que, de plus, les châssis au rez-de-chaussée ne respectent pas les divisions d'origine ;
36. Considérant que les fenêtres de cave ont été retirées et remplacées par des briques de verres, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de les retirer et de placer un châssis avec grille à l'ancienne ;
37. Considérant que les modifications apportées à la façade avant appauvrissent les qualités architecturales de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable concernant la porte d'entrée et la corniche et qu'il y a lieu d'y remédier en remettant une porte d'entrée et une corniche en bois blanc, dans le respect de la typologie d'origine ;
38. Considérant que des caissons à volets sont placés au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée ; que cela nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de le retirer ;

**AVIS D'FAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée.

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*